GEMEENTE ZANDVOORT

Agendapunt:

RAADSVOORSTELLEN 1986

Nummer

afdeling

Onderwerp:
Besluitvorming Mabon/Vendoradoplan.

|ONTWERP|

Vertrouwelijk

afra.

Aan

de raad der gemeente

ZANDVOORT

Zandvoort, 7 augustus 1986.

Onder verwijzing naar het eerder, mede via de bestuurlijke begeleidingscommissie daarover gevoerde overleg en de in dat kader verstrekte of ter inzage gelegde stukken, kunnen wij u thans mededelen, dat het gehele proces dat kan leiden tot de aanleg van een bungalowpark - naar ons oordeel - nu in een stadium is gekomen, dat op basis van ons pré-advies besluitvorming kan plaatsvinden die uitmondt in het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst en de verkoop van de betreffende grond.
Ten behoeve van die besluitvorming leggen wij ons standpunt als volgt aan u voor.

De grondslagen.

Het standpunt van ons college steunt op de volgende adviezen, nota's en brieven:
a. het advies van de direkteur PW, kenmerk afd. 1:we nr. 01273 van 25 juli 1986; nil
b. de brief van Mabon b.v., kenmerk JB/WdG/TR/am/525/86 van 24 juli 1986;
c. de brief van de door Mabon en Vendorado voorgestelde belegger kenmerk BB/KS/690/6886.5.878, van 3 juni 1986.

Genoemde stukken alsmede een notitie van uw wethouder van financiën c.a., de heer I.M. Aukema van 1 augustus 1986 zijn U overgelegd en liggen verder op de gebruikelijke wijze in de raadsportefeuille ter inzage.

Het College-standpunt.

Ten aanzien van de diverse keuzes binnen het project heeft ons College het volgende standpunt ingenomen:

- de grondprijs.

De voor het plan benodigde grond, lopende vanaf het terrein Kop van Lennepweg waar dat grenst aan de boulevard, tot de huidige racébaan, d.w.z. incluis de smalle strook tegen de race-baan gelegen die nodig is om de bouwcapaciteit te brengen op minimaal 500 eenheden, doch uitgezonderd de voor woonbebouwing gedachte strook ten zuiden van het terrein Kop Van Lennepweg, dient te worden verkocht aan c.q. middels Mabon voor f 5.000.000,-- exclusief BTW, kosten koper. De juiste lokatie treft u aan op de bij de raadsportefeuille opgenomen kaart.
In deze transactie is dan tevens begrepen de volledige overdracht van het zwembadcomplex De Duinpan.
Bij het bepalen van deze grondprijs hebben wij ondermeer overwogen, dat het economisch rendament van de grond in negatieve zin wordt beinvloed door het feit dat het overeengekomen gebruik op dit moment onderhavig is aan de heffing van gemeentelijke toeristenbelasting.
Wij achten het juist om daarom in de verkoopakte vast te leggen, dat bij het wegvallen van die heffing het overleg heropend wordt om te komen tot een bepaalde compensatie opdat het financieel effect van onze gemeente ongeschaad blijft.

RAAD7/VENDO

Naast de verkoop van de grond is het voor de realisatie van het project ook noodzakelijk, dat een **samenwerkingsovereenkomst** wordt aangegaan met de ontwikkelaar Mabon B.V..
Het ambtelijk en bestuurlijk overleg over deze overeenkomst heeft geleid tot een door Mabon geredigeerd model, dat verder tegemoetkomt aan de Uwerzijds geuite wensen.
Zo is de mogelijkheid tot het kunnen claimen van schadevergoeding, wegens wat wij hier willen omschrijven als financierings-perikelen, vervallen.

Verder is de passage met betrekking tot de relatie tussen grondprijs en rendament vervallen. Wel wordt daarbij aangenomen, dat de besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst in dezelfde vergadering plaats vindt als die waarin over de grondverkoop wordt beslist; hetgeen onze instemming heeft.

Een limiet is opgenomen voor de kosten die bij wanprestatie als vergoeding van door Mabon geleden schade ten laste van onze gemeente kunnen worden gebracht. Voor de in het omgekeerde geval door de gemeente te lijden schade zijn ook de kosten van administratie, externe adviezen e.d. gefixeerd op te voeren.
Het op 12 augustus nagekomen verzoek van Mabon tot aanvulling van de overeenkomst voor een bepaalde overmachtssituatie achten wij redelijk en aanvaardbaar. (zie bijlage)

- uitplaatsingen.

De uitplaatsingen die samen met Mabon tot overeenstemming worden gebracht, alsmede de aanleg van de vereiste infrastructuur buiten het park blijven voor rekening van de gemeente.

- handhaving zwembad.

Conform de in het overleg verkregen toezeggingen neemt ons het College het standpunt in, dat bij de gehele overdracht van het complex De Duinpan door de verkrijgende partij op een contractueel gewaarborgde wijze moet worden gerealiseerd, dat de huidige faciliteiten van het binnenbad op de nu geldende tijden ter beschikking blijven voor het bestaande instructie-zwemmen (waaronder begrepen het schoolzwemmen), duiken en het wedstrijdzwemmen (waaronder mede begrepen het schoon- of kunstzwemmen) tegen een tarief, dat overeenkomt met de normaal door Sportfondsenbad N.V. of de in onze regio aanwezige "normale" zwembaden wordt gehanteerd.
Daarnaast zal de toegang en het gebruik van het te realiseren tropisch zwemparadijs ook moeten openstaan voor niet-bungalow-gebruikers, zij het uiteraard tegen het door de exploitant te bepalen tarief.
Naast de volledige overdracht van de zwembad-accommodatie onder de genoemde voorwaarden is in het overleg tevens bereikt dat het huidige personeel van De Duinpan een vervangend dienstverband met de exploitant van het bungalowpark wordt aangeboden.
Duidelijk moet daarbij zijn, dat niet gegarandeerd kan worden dat de individuele positie van iedere werknemer onaangepast blijft. In het licht van de vergaande wijziging van de exploitatie van het bad in relatie tot het bungalowpark kan een dergelijk statisch uitgangspunt ook niet in redelijkheid worden verlangd.
Wij achten het daarom korrekt om uit te gaan van een naar taak en inhoud, rechtpositie en salariëring passende opvang van deze medewerkers/sters.

terugverwerving terrein.

Het terrein wordt naar ons oordeel expliciet verkocht voor het realiseren en exploiteren van een bungalow recreatiepark.

Teneinde een dergelijk door ons beoogd gebruik voor de toekomst zeker te stellen en te bereiken, dat indien dat niet of niet langer meer het geval is een en ander terug kan vallen aan de gemeente oordelen wij het nodig om, - los van het publiekrechtelijke regime - privaatrechtelijk d.w.z. door opname in het kontrakt vast te leggen, dat wijziging van de aard en het gebruik van het terrein, of beëindiging van de exploitatie als bungalow-terrein vooraf toestemming van ons College behoeft waarbij, indien die toestemming niet wordt verleend, het complex door de gemeente kan worden teruggekocht op basis van de dan geldende prijs als bungalow-terrein, inclusief bebouwing.
Uiteraard worden deze bedingen dusdanig in de kontrakten verwerkt dat zij ook bij vervreemding e.d. zullen kunnen blijven werken.
Uit ons pre-advies, en de wijze waarop wij het terugverwerven van de grond menen te kunnen vastleggen mag worden afgeleid, dat onzerzijds wordt uitgegaan van verkoop van de gronden in de volle betekenis van dat woord.
Uiteraard hebben wij kennis genomen van de suggestie van een van Uw leden over de juridische figuur van uitgestelde levering voor datzelfde doel te overwegen.
O.a. op praktische gronden achten wij een dergelijke konstruktie in dit geval echter niet-toepasbaar.
Wel hebben wij ter verkrijging van meer inzicht in een in te nemen standpunt advies gevraagd bij een extern-buro.
Het ingenomen advies ligt voor U ter inzage.

- schone grondverklaring.

Deze ook door de gemeente zelf bij het verwerven van grond verlangde verklaring kan naar wij aannemen worden verstrekt. Wij hebben het gewestelijk milieuburo opgedragen het daarvoor nodige bodem-onderzoek in te stellen. Afhankelijk van de uitslag van dat onderzoek kan een definitief standpunt worden bepaald.

- geprognotiseerde oplevering.

Het door de belegger gehanteerde schema waarbinnen het project zou kunnen worden gerealiseerd is achterhaald en niet langer relevant.
Uitgaande van een "bouwtijd" van circa 18 maanden en met inachtname van de geldende procedure-termijnen is een nieuw schema opgesteld, dat voor u ter inzage ligt. Opening van het park is daarin voorzien tegen medio 1989.

- verplaatsing caravan-terrein De Zeereep.

De voorbereiding van de voor het plan noodzakelijk ontruiming van De Zeereep moet worden voortgezet.
Zoals bekend voorziet ons plan in het aanbieden van vervangende accommodatie op het terrein Roggeveld.

Tegen het inrichten van dat terrein bestaan op provinciaal niveau bezwaren die kunnen leiden tot vertraging en in het ernstigste geval zelfs tot het achterwege blijven van het nieuwe terrein Roggeveld.
Als zelfstandige doelstelling maar vooral ook uit oogpunt van morele verplichting jegens de huidige gebruikers van De Zeereep achten wij het nodig de procedure die moet leiden tot het kunnen aanleggen van het terrein Roggeveld door te zetten, zonodig middels bezwaar- en beroepschriften.
Om ieder mogelijk misverstand uit te sluiten willen wij nadrukkelijk verklaren, niet bereid te zijn de realisatie van het park uit te stellen teneinde een ontruiming van De Zeereep uit te stellen.
Ook in het overleg met de gebruikers van De Zeereep hebben wij dit standpunt vertolkt.
De noodzakelijk beëindiging van de huur/pachtovereenkomsten voor De Zeereep is tot stand gebracht.

./4

- invloed geluidhinder circuit.

In een eerste fase van het onderzoek is overwogen de geluidsbelasting veroorzaakt door het circuit (uitgezonderd een te rijden Grand Prix) binnen aanvaardbare limieten te brengen door een beperkte aanpassing van het circuit, met name het tracé ter hoogte van De Vijverhut.
Gezien de zeer beperkte werking van zo'n ingreep en de in verhouding hoge kosten, achten wij dat model niet langer aan de orde.
Alle aandacht is daarna gevestigd op het ingrijpend herstructureren van het circuit-tracé op grond van het onderzoek van de Grontmij.
Bij een dergelijke heraanleg van het circuit-trace zal aan zowel het vereiste uit de Wet geluidhinder als de door belegger c.q. exploitant vereiste lagere geluidsniveau worden voldaan.
In de financiële opzet van het plan is o.a. een post van f 950.000,-- opgenomen ter bestrijding van de oorspronkelijk nodig geoordeelde beperkte verlegging van het circuit-tracé,
Hoewel het vrijwel vaststaat dat die verlegging geen doorgang zal vinden menen wij een beslissing deze raming toch te moeten opschorten totdat op basis van het advies van de Grontmij een definitief standpunt over de baanverlegging kan worden bepaald.
Mede ook op grond van het vigerende kontrakt met Circuit Zandvoort b.v. moet in de onderhavige transactie worden vastgelegd, dat onderzijds geen direkte invloed mogelijk is op de beperking van het geluid vanaf het circuit-terrein gedurende de nog resterende looptijd van het contract, incluis de periode waarbinnen door de exploitant eventueel gebruik gemaakt zal worden van de hem toekomende optiemogelijkheid.

- invloed geluidhinder wegverkeer.

Om te kunnen bepalen welke invloed het omringende wegverkeer zal hebben op het park worden momenteel metingen verricht en wordt gepronotiseerd welke invloed de herinrichting van de wegenstructuur op het park kan hebben.
Naar het zich laat aanzien zal zowel door het verleggen van de nu binnen het terrein gelegen wegen als door de gewijzigde bestemming van het terrein en het aansluitende woongebied, samen met de herinrichting van de wegen leiden tot een lagere geluidsbelasting dan dat nu het geval is.

Tenslotte.

Het plan zoals dat thans aan u wordt voorgelegd is naar ons oordeel voldoende en deugdelijk met cijfers, kaarten, juridische waarborgen en uitgangspunten onderbouwd om te kunnen komen tot fundamentele besluitvorming.
Daarbij geldt, dat dergelijke besluiten op dit moment nodig zijn om de voortgang van het project zeker te stellen. Verder tijdsbeslag onzerzijds zal immers het verder doen ontwikkelen van het plan door de ontwikkelaar en de exploitant stagneren; van hen kan niet gevergd worden dat zij ontwikkelingskosten e.d. langer vrijblijvend dragen.
Derhalve stellen wij u voor om conform onze uitgangspunten te besluiten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Mabon b.v. en verkoop van de voor dit plan vereiste gronden, onder de gebruikelijke voorwaarden en de nader door ons uit te werken bepalingen terzake van:
- de overgang van het zwembad;
- de overgang van het personeel van De Duinpan;
- de toegankelijkheid van het complex voor onze ingezetenen.
- etc de camping ...

koopovereenkomst => definitieve versie eerst in de begeleidings commissie en daarna in de raad.